

# **TI\_GERICHTE 11.2014.79 vom 10. September 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-09-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2014.79](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.79)

FR: TI\_GERICHTE 11.2014.79 du 10 septembre 2019

IT: TI\_GERICHTE 11.2014.79 del 10 settembre 2019

## **Regeste**

Accertamento di servitù e azione negatoria

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Fino alla loro conclusione davanti alla giurisdizione adita, i proce dimenti pendenti al momento dell'entrata in vigore del Codice di diritto processuale civile svizzero continuavano a essere regolati dalla legge anteriore (art. 404 cpv. 1 CPC). Alle impugnazioni si applica invece il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione (art. 405 cpv. 1 CPC). Le sentenze intimate dai Pretori dopo il 31 dicembre 2010 in azioni trattate con la procedura ordinaria degli art. 165 segg. CPC ticinese sono appellabili quindi entro 30 giorni dalla notificazione (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale presupposto è dato quand'anche si giustificasse di ridurre a fr. 34 000.–, come postulava AP 1, il valore litigioso fissato dal Pretore in fr. 300 000.– (sentenza impugnata, pag. 10). Quanto alla tempestività dei rimedi giuridici, la sentenza impugnata è pervenuta ai patrocinatori dei convenuti il 24 luglio 2014 (tracciamento degli invii agli atti). Il termine di ricorso è rimasto sospeso tuttavia dal 15 luglio al 15 agosto 2014 ( art. 145 cpv. 1 lett. b CPC ) e sarebbe scaduto così la domenica 14 settembre 2014, salvo protrarsi al lunedì successivo in forza dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Depositati il 15 settembre 2014, ultimo giorno utile, gli appelli in esame sono pertanto tempestivi.

### **E. 2**

I rimedi giuridici in esame sono diretti contro la stessa decisione e vertono sull'identico oggetto. Si giustifica così di congiungere le due procedure e di emanare una sentenza unica (art. 125 lett. c CPC).

### **E. 3**

Gli attori hanno promosso simultaneamente un'azione di accertamento della servitù (non della proprietà, come figura impropriamente nella petizione) e un'azione negatoria (art. 641 cpv. 2 CC). Scopo di quest'ultima è di ottenere la cessazione della turbativa causata da un'ingerenza diretta nel diritto di proprietà (DTF 131 III 508 consid. 5.1). Tale azione può essere intentata anche dal proprietario di un fondo gravato di servitù nei confronti del proprietario del fondo dominante che trascenda nell'esercizio del suo diritto e leda direttamente il fondo serviente (sentenza del Tribunale federale 5A\_325/2011 del 14 novembre 2011, consid. 2.1.1 pubblicato in: ZBGR/RNRF 2014 pag. 344). Il cumulo delle due azioni è lecito, un'azione negatoria non ostando alla proponibilità di un'azione intesa all'accertamento della servitù ( Bohnet , Actions civiles, vol. I, 2<sup>a</sup> edizione, § 41 n. 2 e § 53

n. 19 con riferimenti; analogamente, in caso di concorrenza tra azione confessoria e azione di accertamento di servitù: RtiD II-2008 pag. 658 n. 32c consid. 3, I-2004 pag. 612 n. 121c; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2017.20 del 13 maggio 2019, consid. 3). Nulla osta di conseguenza, sotto questo profilo, alla trattazione degli appelli.

#### **E. 4**

Legittimato a presentare ricorso è chi ha partecipato al procedimento dinanzi all'autorità di primo grado o è stato privato della possibilità di farlo e chi ha un interesse giuridicamente protetto all'annullamento o alla modifica della decisione impugnata (art. 76 cpv. 1 LTF in relazione con l'art. 111 cpv. 1 LTF per analogia; I CCA, sentenza inc. 11.2017.51 del 27 agosto 2018, consid. 3). Nel caso specifico l'adempimento delle due condizioni risulta pacifico per quel che riguarda AP 1 (e i suoi successori a titolo universale), la quale ha partecipato alla procedura di primo grado subentrando al defunto E \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ (art. 102 CPC ticinese) senza ottenere quanto chiedeva, ovvero il rigetto della petizione. Non fa dubbio dunque che essa fosse particolarmente toccata dalla decisione impugnata e avesse un interesse degno di protezione alla riforma della medesima. Sapere se competesse a AP 1 anche la legittimazione passiva è una questione che sarà esaminata oltre (consid. 8). Per la ricevibilità del rimedio giuridico è sufficiente che l'appellante apparisse toccata in un suo diritto (DTF 139 III 506 consid. 1.2). Circa il secondo appello, vale quanto si è appena spiegato in relazione a quello di AP 1, con la particolarità PI 1 ha donato il 3 gennaio 2011 la sua quota di proprietà alla figlia M \_\_\_\_\_. Di conseguenza egli non era più legittimato ad appellare il 15 settembre 2014, il nuovo Codice di procedura non prevedendo più, contrariamente all'art. 110 cpv. 1 CPC ticinese, l'istituto della sostituzione processuale ( Prozesstandschaft ) in virtù del quale l'alienante dell'oggetto litigioso poteva continuare a condurre il processo in proprio nome, ma con effetti estensibili all'acquirente, riservata la protezione della buona fede (RtiD I-2016 pag. 684 consid. 2 e pag. 685 consid. 3 con richiami). Né, mancando la legittimazione del suo dante causa, AP 1 poteva subentrare il 10 dicembre 2014 a PI 1 come parte in causa. L'appello di PI 1 va dichiarato pertanto irricevibile. Ciò non influisce in ogni modo sull'ammissibilità dell'appello presentato da AP 1, l'unico che sarà esaminato in seguito.

#### **E. 5**

Nella sentenza impugnata il Pretore ha rilevato anzitutto, per quel che è delle servitù iscritte nel 1963, che seppure l'accesso all'autorimessa non sia stato eseguito esattamente come prevedeva il piano originale, il diritto di passo riguardava senza dubbio l'unica possibilità di collegamento, grazie alla rampa e alle particelle n. 2 \_\_\_\_\_ e 29 \_\_\_\_\_. A mente del Pretore non trova riscontro probatorio invece l'argomento dei convenuti, stando ai quali lo spazio davanti al garage era destinato al parcheggio per visitatori e fornitori della particella n. 15 \_\_\_\_\_. Riassunti i criteri che determinano l'estensione di una servitù a norma dell'art. 738 CC, il primo giudice ha accertato così che in concreto l'iscrizione nel registro fondiario è telegrafica, almeno per quanto concerne il diritto di passo, ciò che impone di far capo per l'interpretazione della servitù – come pure per il diritto di superficie, l'uno essendo funzionale all'altra – al titolo di acquisto. Nelle circostanze descritte, ha soggiunto il Pretore, sia dal rogito del 4 aprile 1963 sia dalla planimetria acclusa all'istanza d'iscrizione si evince con chiarezza che il diritto di superficie si riferisce all'autorimessa (riprodotta in forma di riquadro sul piano), mentre il diritto di passo (raffigurato in forma di triangolo) riguarda l'accesso alla medesima. Da ciò egli ha desunto che le parti originarie

avevano voluto adottare due regimi giuridici distinti per l'autorimessa, da un lato, e per la rampa di accesso, dall'altro, “pur essendo a conoscenza della configurazione del territorio, che imponeva di erigere quest'ultima, per potere accedere alla prima” (sentenza impugnata, pag. 3 a 5). Neppure il successivo contratto del 30 maggio 1994 – ha continuato il Pretore – modifica la citata interpretazione. Dal chiaro tenore letterale risulta infatti che in quella occasione si è unicamente costituito un nuovo diritto di passo pedonale, per altro estraneo alla vertenza in esame, e si è precisata l'estensione “tridimensionale” del diritto di superficie, mentre non si è proceduto ad alcuna modifica “longitudinale”, tanto che il diritto di passo esistente dal 1963 sulla rampa non è stato revocato. Certo, il piano allegato a registro fondiario può fuorviare nella misura in cui include nella porzione di terreno gravato del diritto di superficie anche la rampa. Ma quel piano non sovverte da solo – a parere del primo giudice – “le coerenti risultanze scritturali”, anche perché esso è richiamato solo in relazione al diritto di passo pedonale ed è stato prodotto unicamente per illustrarne il tracciato, mentre non ha pertinenza con il diritto di superficie (sentenza impugnata, pag. 5). Quanto alle deposizioni testimoniali, il Pretore ha ritenuto credibile e probante quella del notaio I \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, il quale aveva rogato il contratto di servitù del 30 maggio 1994 e redatto la successiva istanza d'iscrizione nel registro fondiario. Le dichiarazioni di lui sono avvalorate – per il Pretore – non solo dal tenore letterale del contratto, ma anche dalle spiegazioni che l'allora patrocinatore di E \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, avv. G \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, aveva rilasciato al cliente in merito al diritto di superficie. Per contro il Pretore non ha prestato fede alle deposizioni di G \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ e F \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, rispettivamente presidente e direttore dell'impresa di costruzioni S \_\_\_\_\_ SA, i quali per ottenere l'appalto dell'edificazione sulla particella n. 2 \_\_\_\_\_ avevano acquistato un appartamento ciascuno. Le loro dichiarazioni, oltre a contrastare con gli elementi istruttori testé evocati, si fonderebbero in parte su opinioni personali e su una lacunosa conoscenza della situazione pregressa. Per quanto riguarda i testimoni M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ (promotore dell'operazione immobiliare “ La \_\_\_\_\_ ” insieme con P \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_) e W \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ (titolare di una ditta di impianti sanitari e di riscaldamento che per ottenere l'appalto dei lavori aveva acquistato anch'essa una proprietà per piani), invece, le loro deposizioni sarebbero frutto di un malinteso da ricondurre all'erronea convinzione che il diritto di superficie si estendesse anche alla rampa già in virtù del contratto del 1963. Errore che non gioverebbe però ai convenuti, poiché nei confronti degli attori, divenuti proprietari dopo l'iscrizione nel registro fondiario, i motivi e le circostanze personali delle parti al momento della costituzione non sono opponibili, a meno che risultino dal contratto o in altro modo, mentre nei confronti del comproprietario AO 7, che era parte a quell'accordo, i convenuti hanno mancato di eccepire l'errore nel termine annuo dell'art. 31 CO (pag. 6 a 8). In ogni modo, ha proseguito il Pretore, quand'anche rampa e autorimessa formassero un tutt'uno, come sostengono i convenuti per l'evidente interdipendenza strutturale dei due manufatti, ciò non osta alla definizione di regimi giuridici differenti per le due opere. Tanto più che la finalità del diritto di passo sulla rampa è evidente, dovendo esso permettere unicamente il passaggio, escluso il parcheggio o la chiusura per mezzo di una catena, e garantire l'utilizzo della rampa per l'incrocio e le manovre delle vetture, limitazioni che un diritto di superficie renderebbe vane. Quanto al fatto che la costruzione si estenda sotto il perimetro dell'autorimessa e sotto quello della rampa, come si è constatato durante il sopralluogo, per il primo giudice è “inverosimile” che ciò abbia rilevanza giuridica, il modo in cui la servitù è stata esercitata per molto tempo

pacificamente e in buona fede valendo quale strumento interpretativo solo se il titolo di acquisto non permette di determinare il contenuto della servitù, ciò che non si verifica in concreto. Accertata la legittimazione degli attori e il loro interesse a convenire in giudizio anche PI 1, il Pretore ha accolto pertanto la petizione, come pure l'istanza di restituzione in intero presentata il 9 dicembre 2013, e ha fissato in fr. 300 000.– il valore della lite (sentenza impugnata, pag. 8 a 10).

#### **E. 6**

AP 1 esordisce con una lunga cronistoria che riprende testualmente in larga misura l'allegato conclusivo del 20 settembre 2013, come se essa si trovasse ancora dinanzi al Pretore (memoriale, pag. 2 a 8). Ciò non è ammissibile. Un appellante deve spiegare perché gli accertamenti del primo giudice siano erronei (art. 310 lett. b CPC), non contrapporre accertamenti propri. Nella misura in cui si scosta dai fatti constatati dal Pretore senza sostanziare perché essi sarebbero contrari agli atti o alle risultanze processuali, l'appello sfugge dunque a qualsiasi esame.

#### **E. 7**

L'appellante contesta la capacità processuale degli attori e la loro legittimazione a procedere. La questione va esaminata previamente poiché, dovesse la censura rivelarsi fondata, seguirebbe l'accoglimento dell'appello e il conseguente rigetto della petizione senza che occorra vagliare gli altri argomenti del ricorso. Ora, nella sentenza impugnata il Pretore ha accertato la legittimazione degli attori in virtù della procura (doc. C) che l'amministratore del Condominio “La \_\_\_\_\_”, arch. A \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, aveva rilasciato il 17 giugno 2003 all'avv. PA 2 perché lo rappresentasse “nei confronti del signor E \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ affinché abbia a cessare le turbative nell'ambito dell'esercizio del suo diritto di passo carrabile su parte del mapp. Nr. 2 \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_”. E il Pretore ha ritenuto valida tale procura anche per la causa di merito, che rappresenta “la convalida obbligatoria di quello cautelare DI.2003.462”. Oltre a ciò – egli ha soggiunto – nell'incarto figurano le procure di tutti gli interessati (plico doc. M), i quali hanno ratificato gli atti processuali pregressi, come egli aveva già avuto modo di rilevare il 21 settembre 2005 (sentenza impugnata, pag. 9). a) L'appellante ribadisce che la delibera assembleare del 3 settembre 2003 nella procedura cautelare non autorizzava gli attori ad avviare una causa di merito per conto della comunione dei comproprietari della particella n. 2 \_\_\_\_\_ e che quindi il doc. C non può ritenersi una valida procura a tal fine. Né una nuova decisione assembleare è stata presa in seguito, quantunque ciò fosse stato sollecitato già con la richiesta di sospensione del processo del 10 settembre 2004. A parte ciò – essa soggiunge – gli attori medesimi hanno lasciato intendere che la causa era presentata da loro personalmente e non dalla comunione dei condomini, come conferma il fatto che il 23 aprile 2004 gli attori avevano postulato il subentro di R \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ e di M \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ nella posizione di AO 10. Se non che – obietta l'appellante – la procedura andava promossa dalla comunione dei comproprietari sulla scorta di una decisione assembleare e non dai singoli condomini. Ad ogni buon conto, essa epilogò, la circostanza che singole procure siano state prodotte a distanza d'anni non rimedia al difetto, tanto meno ove si consideri che S \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, cui il marito AO 7 ha donato le proprietà per piani n. 17 \_\_\_\_\_ 6 a 17 \_\_\_\_\_ 8, non ha mai rilasciato procura alcuna. Se non che, così argomentando, l'appellante si limita a riprodurre testualmente il memoriale conclusivo del 20 settembre 2013 (da pag. 16 a pag. 18), trascurando che in appello non si ripete il processo di primo grado. Un appellante deve confrontarsi con la

motivazione del Pretore e spiegare perché essa sarebbe errata. In mancanza di ciò, il suo ricorso va dichiarato al proposito improponibile (DTF 138 III 375 consid. 4.3.1). In concreto l'appellante omette completamente di confrontarsi con gli argomenti del primo giudice. Ciò basterebbe per dichiarare al riguardo il ricorso irricevibile. b) Se l'esame della questione non si esaurisce in questi termini, ciò si deve al fatto che la legittimazione attiva va verificata d'ufficio in ogni stadio di causa (RtiD II-2008 pag. 657 consid. 2 con rimando). La qualità per agire in un processo civile pertiene infatti – come la qualità per difendere – alle condizioni sostanziali della pretesa e la sua mancanza comporta il rigetto dell'azione nel merito, senza riguardo al verificarsi degli elementi oggettivi che connotano la domanda (DTF 142 III 786 consid. 3.1.4). Trattandosi di un fondo in proprietà per piani, il problema è di sapere dunque se in concreto la causa andasse promossa da tutti i comproprietari riuniti in litisconsorzio necessario oppure dalla comunione dei comproprietari oppure ancora potesse essere intentata da un singolo comproprietario (RtiD II-2008 pag. 660 consid. 4d, pag. 661 consid. 3). c) Con l'iscrizione di una proprietà per piani nel registro fondiario sorge automaticamente una comunione di comproprietari (RtiD I-2019 pag. 532 consid. 3c con riferimento). L'insieme dei comproprietari non si identifica però con la comunione, nemmeno ove essa sia composta di una sola persona (loc. cit.). L'uno si distingue giuridicamente dall'altra (RtiD II-2008 pag. 662 consid. 3a). Ora, una comunione di comproprietari non gode di personalità giuridica, ma per ragioni pratiche, per sicurezza del diritto e per economia di giudizio la legge le riconosce una certa capacità processuale. A salvaguardia di interessi comuni essa può dunque, in proprio nome, stare in lite come attrice o convenuta, escutere o essere escussa (art. 712 l cpv. 2 CC). Per far valere o tutelare interessi comuni dei comproprietari la comunione può dunque – come questa Camera ha già avuto modo di ricordare (RtiD II-2008 pag. 662 consid. 3a) – promuovere azioni negatorie (art. 641 cpv. 2 CC), azioni contro immissioni (art. 679 CC) e azioni possessorie (art. 928 seg. CC). d) La capacità processuale di una comunione di comproprietari si limita in ogni modo alla tutela della corretta amministrazione immobiliare, ovvero alla gestione degli affari comuni cui essa è preposta (RtiD II-2008 pag. 662 consid. 3b). Per atti di “amministrazione” si intendono quei provvedimenti d'indole economica o giuridica destinati a preservare l'immobile, a mantenerne la funzionalità, ad accrescerne il valore o a migliorarne l'uso o il godimento nell'interesse di tutti i condomini (RtiD I-2005 pag. 803 consid. 4a; cfr. pure DTF 142 III 553 consid. 2.2). Rientrano in tali previsioni la manutenzione, le riparazioni e il rinnovamento di parti comuni oppure l'imposizione – a beneficio di tutti i comproprietari – di una limitazione di piantagione sul fondo vicino, fermo restando che per la conduzione del processo occorre una previa deliberazione assembleare ( art. 712 t cpv. 2 CC; DTF 145 III 127 consid. 4.3.3 con riferimenti). Sempre nel solco di quanto precede, questa Camera ha avuto modo di rilevare inoltre che, come un'azione intesa a tutelare una servitù iscritta, un'azione mirante a far accertare il contenuto e la portata di una tale servitù va di per sé promossa dalla comunione dei comproprietari, chiamata a tutelare la gestione delle parti comuni (RtiD II-2008 pag. 661 e 662 consid. 3f). e) Nella fattispecie figuravano come attori nella petizione i comproprietari del Condominio “La \_\_\_\_\_” al momento in cui è stata avviata la procedura cautelare, “rappresentati” dall'amministratore A\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_. Sempre in quella procedura l'assemblea condominiale del 3 settembre 2003 aveva ratificato inoltre l'operato dell'amministratore del condominio. La comunione dei comproprietari non è mai stata designata quale parte attrice. Anzi, sin dall'inizio gli attori hanno precisato di non procedere in quanto comunione dei comproprietari, bensì come singoli condomini (osservazioni del 16 settembre 2005, accluse

al verbale di quello stesso giorno). Ora, se – per quanto testé illustrato – la legittimazione attiva in una causa tendente a far accertare il contenuto e la portata di una servitù gravante parti comuni spetta di per sé alla comunione dei comproprietari, l'azione introdotta dai comproprietari appare in concreto di dubbia proponibilità. f) In una recente tesi un autore sostiene nondimeno che in virtù dell'art. 648 cpv. 1 CC ogni comproprietario autorizzato a rappresentare la cosa, a usarne e goderne nella misura compatibile con i diritti degli altri è abilitato ad agire singolarmente a tutela di una servitù costituita in favore del fondo base e a chiedere – per esempio – l'accertamento del contenuto di una servitù, senza che occorra un litisconsorzio necessario ( Piccinin , *La propriété par étages en procès*, Friburgo 2015, pag. 127 n. 260 con riferimento ai fatti pubblicati in DTF 138 III 512). Se una facoltà del genere possa competere anche ai singoli comproprietari che – come nel caso in rassegna – chiedono di accertare la portata e il contenuto di una servitù a carico del fondo base, l'autore non specifica. L'interrogativo può tuttavia rimanere irrisolto, visto quello che sarà per finire l'esito della petizione.

## **E. 8**

Perplessità analoghe gravano anche sulla questione di sapere se l'azione sia stata correttamente diretta contro il soggetto passivamente legittimato nel caso specifico, ciò che va esaminato d'ufficio una volta ancora in ogni stadio di causa (RtiD II-2008 pag. 657 consid. 2 con rimando). Quantunque l'appellante non revochi in dubbio la sua qualità di convenuto, questa Camera ha già avuto modo di ricordare che un'azione tendente a far accertare il contenuto e la portata di una servitù va promossa contro la comunione dei comproprietari, chiamata a tutelare la gestione delle parti comuni (cfr. RtiD II-2008 pag. 662 consid. 3f; I CCA, sentenza inc. 11.2010.54 del 28 maggio 2013 consid. 3; v. anche RtiD II-2013 pag. 820 consid. 4c). Tale indirizzo giurisprudenziale è stato definito “comprensibile e pertinente” da Wermelinger (*Questions actuelles sur la propriété par étages*, collana gialla CFPG n. 14, pag. 10 n. 22) ed è stato ripreso ancora in opere recenti ( Wermelinger , *La propriété par étages*, 3<sup>a</sup> edizione, n. 197a ad art. 712l CC; Piccinin , op. cit., pag. 74 n. 156 e pag. 125 n. 257; Stocker , *Die Rechtsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft* in: *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums* 2016, pag. 139 seg.). Certo, in una recente sentenza il Tribunale federale subordina la legittimazione passiva della comunione dei comproprietari, nell'ipotesi di turbative provenienti da parti comuni, al fatto che il terzo invochi un compito o una prestazione rientrante negli oneri dell'amministrazione, nel senso che quest'ultima dev'essere chiamata a difendere interessi comuni, non interessi di singoli comproprietari (DTF 145 III 123 consid. 4.1 e 127 consid. 4.3.3). È possibile che ciò sia il caso nella fattispecie, poiché la restrizione invocata dagli attori è suscettibile di pregiudicare gli interessi comuni dei comproprietari della particella n. 1519 (cfr. DTF 145 III 130 consid. 4.3.5). Ad ogni modo la questione – ardua – di sapere se nella fattispecie la legittimazione passiva spettasse alla comunione dei comproprietari e non ai due convenuti (come perturbatori per comportamento o situazione) può rimanere aperta ove si consideri una volta ancora – come si vedrà in seguito – l'esito della petizione.

## **E. 9**

Come ha ricordato il Pretore, un'iscrizione nel registro fondiario fa fede circa l'estensione della servitù in quanto determini chiaramente i diritti e le obbligazioni che ne derivano (art. 738 cpv. 1 CC). Entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione di una servitù può risultare dal titolo d'acquisto o dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC, *lex specialis* dell'art. 971 CC). Se è

chiara, l'iscrizione esclude qualsiasi esegesi. Se non è concludente, occorre far capo all'atto costitutivo della servitù, segnatamente al contratto e alla planimetria sulla quale è riportata l'area gravata del diritto reale limitato (art. 942 cpv. 2 CC). Se nemmeno l'atto costitutivo è concludente, l'estensione della servitù dipende dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (DTF 137 III 446 consid. 2.2 con richiami; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A\_770/2017 del 24 maggio 2018 consid. 3.2; RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2016.74 del 30 marzo 2018, consid. 7 con richiami). Qualora l'atto costitutivo della servitù sia un contratto, esso va interpretato, come qualsiasi altro negozio giuridico, secondo la vera e concorde volontà delle parti (art. 18 CO; DTF 144 III 98 consid. 5.2.2 con rinvii) o, se questa non può essere delucidata, secondo le regole della buona fede. Nei confronti di un terzo estraneo al contratto, nondimeno, tali principi interpretativi sono limitati dal precetto della pubblicità correlato all'istituto del registro fondiario (art. 973 CC). Quest'ultimo non comprende solo il libro mastro, ma anche i documenti giustificativi atti a precisare il contenuto dell'iscrizione (art. 971 cpv. 2 CC). Circostanze e motivi di carattere personale che non risultano dal contratto, invece, non sono opponibili a terzi di buona fede, nemmeno ove siano stati determinanti per formare la volontà dei contraenti al momento di costituire la servitù (DTF 139 III 406 consid. 7.1; sentenza del Tribunale federale 5A\_372/2017 del 2 novembre 2017 consid. 5.2.2 con rinvii in: SJ 140 I 205; analogamente: RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7; più recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2016.74 del 30 marzo 2018, consid. 7a con richiami). Senza dimenticare che lo stato fisico reale e visibile esternamente di un fondo può prevalere, in determinate circostanze, sulla buona fede riposta dall'acquirente nel registro fondiario (DTF 137 III 149 consid. 3.3.2, 137 III 156 consid. 4.1.3 entrambi con rinvii; sentenza del Tribunale federale 5A\_361/2017 del 1° marzo 2018 consid. 3.3).

## **E. 10**

Nella fattispecie è pacifico che, come ha rilevato il Pretore, la descrizione delle due servitù nel registro fondiario è meramente telegrafica (“superficie – autorimessa”; “passo con autoveicoli e pedonale”) e non consente di determinare – da sé sola – quale sia la superficie gravata dall'una o dall'altra. Quanto all'atto costitutivo delle servitù (documenti giustificativi n. 3 \_\_\_\_\_ 7 del 16 aprile 1963 e n. 26 \_\_\_\_\_ 1 del 3 ottobre 1994), il contratto del 4 aprile 1963 prevede che il diritto di superficie va esercitato “sulla parte del mappale 2 \_\_\_\_\_ tinteggiata in color rosa nell'annesso piano”, corrispondente al perimetro della costruenda autorimessa, mentre l'accesso veicolare alla medesima e il diritto di passo pedonale vanno esercitati “limitatamente alla parte del mappale 2 \_\_\_\_\_ tinteggiata in color giallo nell'all. A” (fascicolo “ispezione a registro fondiario”, 3° e 5° foglio). a) L'appellante fa valere anzitutto che l'accertamento e l'interpretazione del contratto del 1963 sono erronei. Contrariamente all'opinione del Pretore – essa sostiene – non v'è ragione per arguire che il diritto di passo, costituito allo scopo di raggiungere la costruenda autorimessa, riguardasse anche la rampa e non solo la strada di accesso. Al momento della stipulazione, l'autorimessa non era stata ancora edificata, sicché anche la superficie relativa al diritto di passo aveva unicamente valenza indicativa. Nulla induceva inoltre a credere a quel momento che fosse già prevista la costruzione di una rampa. Di conseguenza, a suo parere, la conclusione secondo cui il contratto di costituzione di servitù del 1963 distingueva l'autorimessa da un canto e la sua rampa d'accesso dall'altro, è fallace. Ora, sarà anche vero che la situazione descritta nel piano accluso al contratto del 4 aprile 1963 era solo indicativa, essendo antecedente l'edificazione del fabbricato, avvenuta secondo modalità

non identiche a quelle indicate nella planimetria. Ciò non toglie che il documento giustificativo distingueva chiaramente tra perimetro dell'autorimessa (oggetto del diritto di superficie) e area di accesso alla medesima (oggetto del diritto di passo). In condizioni del genere l'interpretazione del Pretore, secondo cui la rampa di accesso all'autorimessa poi realizzata fosse compresa dal diritto di passo, resiste di per sé alla critica. b) L'appellante si diffonde in aspetti tecnici riguardanti l'esecuzione dell'autorimessa e della strada coattiva (particella n. 14\_\_\_\_\_). Ricorda che una superficie di 80 m<sup>2</sup> era stata incorporata dalla particella n. 15\_\_\_\_\_ e ceduta alla particella n. 14\_\_\_\_\_ e che in cambio di tale rinuncia il proprietario della particella n. 15\_\_\_\_\_ aveva potuto erigere il garage, occupando una superficie pressoché identica della particella n. 2\_\_\_\_\_ (memoriale, pag. 10 consid. c). Al proposito tuttavia l'appello si esaurisce in una ripresa testuale del memoriale conclusivo (pag. 22), oltre che in un'esposizione personale dei fatti, senza che la convenuta si confronti con la sentenza impugnata e indichi in che misura questa sarebbe erronea. Identiche considerazioni valgono per i motivi che avrebbero indotto gli aventi diritto ad arretrare di qualche metro rispetto al ciglio stradale la costruzione dell'autorimessa per lasciare uno spiazzo di manovra e di sosta (appello, pag. 11; memoriale conclusivo, pag. 23). D'acchito irricevibili, simili allegazioni sfuggono a qualsiasi disamina. Ad ogni buon conto, motivi di carattere personale dei proprietari originari non riconoscibili per un terzo acquirente in buona fede non entrerebbero, comunque sia, in linea di conto (sopra, consid. 9). c) La convenuta si sofferma anche su talune imprecisioni del giudizio impugnato che, a suo dire, avrebbero contribuito all'accertamento erroneo dei fatti. Essa adduce che, contrariamente a quanto sembra ritenere il Pretore a pag. 4 della sentenza impugnata, l'autorimessa non è stata eseguita dopo il 1994, ma risale agli anni Sessanta. Né sarebbe corretto affermare che il fabbricato è stato eretto in maniera difforme da quanto prevedeva il piano originario, giacché alla costituzione della servitù nel 1963 non esisteva ancora un piano. Ciò sarà anche vero. L'appellante non spiega tuttavia, né è dato a divedere, in che misura simili inesattezze incidano sull'esito del giudizio. Al proposito l'appello si esaurisce così in mere recriminazioni.

## **E. 11**

L'appellante censura un carente accertamento dei fatti in merito a un “pacifico e ininterrotto utilizzo (...) della rampa dalla costruzione al 1996”. Per il Pretore non sussiste alcun riscontro probatorio sul fatto che la rampa sia stata concepita sin dall'inizio come parcheggio. Così argomentando, nondimeno – obietta l'interessata – il primo giudice ha omesso di verificare il modo in cui il diritto di superficie è stato esercitato dal giorno della sua costituzione nel 1963 fino all'inizio della controversia nel 1996 o, quanto meno, ha trascurato di trarre le dovute conclusioni. L'uso pacifico e incontestato della rampa anche a scopo di posteggio fino al 1996 – soggiunge l'appellante – non è stato mai contestato. A parte ciò, svariati indizi suffragherebbero quella tesi, come una lettera 21 aprile 1994 dell'architetto B\_\_\_\_\_ (doc. 9), dichiarazioni giurate agli atti (doc. 11 segg.) da cui si evince che il diritto di superficie comprende la rampa, il piano di assegnazione delle parti comuni del Condominio “La \_\_\_\_\_” (doc. 16) che esclude la superficie occupata dall'autorimessa, rampa compresa (mentre include la strada gravata unicamente del diritto di passo), la presenza sotto la rampa di allacciamenti e di contatori dell'abitazione principale sulla particella n. 15\_\_\_\_\_ e deposizioni testimoniali, in particolare quella di M\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_. Ora, per quel che è della mancata contestazione da parte degli attori dell'uso pacifico e incontestato della rampa a scopo di posteggio, la circostanza è smentita dagli atti. A ragione gli attori sottolineano infatti nelle osservazioni all'appello

(pag. 8 a metà, ad 9) di avere contestato l'allegazione nel memoriale di replica. Quanto agli altri elementi addotti a sostegno della menzionata tesi, nessuno di essi dimostra – contrariamente a quanto asserisce la convenuta – l'uso pacifico e incontestato nel tempo della rampa anche per lo stazionamento di veicoli. Né spettava al Pretore indagare d'ufficio su tale aspetto, a mente sua l'atto costitutivo della servitù permettendo di determinare il contenuto del diritto reale limitato. Su questo punto l'appello manca perciò di consistenza.

#### **E. 12**

Con riferimento al contratto del 30 maggio 1994 l'appellante rimprovera poi al Pretore di non avere tenuto conto del fatto che la planimetria acclusa (inserto A), su cui è raffigurata la porzione di terreno gravata del diritto di superficie, è parte integrante di quell'accordo. Essa non contesta che la planimetria del 1963 limitava il diritto di superficie al garage, senza comprendere l'accesso. Opina tuttavia che l'accesso all'autorimessa è costituito dalla strada privata e non dalla rampa, la quale è parte dell'immobile oggetto del diritto di superficie. Quanto al fatto che l'estensione orizzontale del diritto di superficie non avrebbe subito modifiche rispetto alla situazione originaria, l'appellante non discute l'accertamento, ma lo interpreta nel senso che la servitù ha sempre interessato anche la rampa e non corrisponde all'area che risulta dalla planimetria del 1963. Inoltre essa reputa errato, per quanto esposto nel memoriale conclusivo, che la planimetria relativa al contratto del 30 maggio 1994 (doc. 10) si riferisse “unicamente al diritto di passo, riguardante la rampa”, tale accertamento, influenzato a suo avviso dalla deposizione M \_\_\_\_\_, essendo smentito dagli altri testimoni. Oltre a ciò, l'affermazione creerebbe confusione, giacché il diritto di passo del 1994 si riferiva alla scala sul lato ovest dell'autorimessa. Per quanto concerne la prima critica, il Pretore non ha escluso che la planimetria acclusa al contratto del 30 maggio 1994 fosse parte integrante dell'atto. Egli ha ritenuto unicamente che essa riguardasse il diritto di passo pedonale, mentre era senza rilievo per il diritto di superficie, giacché le parti si erano rifatte in proposito al contratto e alla mappa catastale del 1963 (sentenza impugnata, pag. 5 in basso). Per il resto l'appello si fonda essenzialmente su una personale esposizione dei fatti, senza che la convenuta spieghi perché l'accertamento del Pretore sarebbe erroneo, se non attraverso il rinvio – improponibile – al memoriale di prima sede. Quanto alla confusione creata dall'affermazione stando alla quale il diritto di passo costituito nel 1994 riguardava la rampa (sentenza impugnata, pag. 6 a metà), la citazione – incompleta – si riferisce alla testimonianza del notaio \_\_\_\_\_. Sta di fatto che l'appellante non trae alcuna conseguenza da tale doglianza, la quale si risolve pertanto, una volta ancora, in una recriminazione.

#### **E. 13**

Sempre in merito all'interpretazione del contratto del 30 maggio 1994, l'appellante sostiene che tutte le parti firmatarie dell'accordo – eccetto P \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, risultato irreperibile – hanno confermato come la modifica del diritto di superficie mirasse a adeguare la vecchia iscrizione allo stato di fatto esistente, precisandone l'estensione su una superficie di 80 m<sup>2</sup>, rampa compresa. A suo parere, il Pretore ha ignorato simili deposizioni, preferendo la testimonianza del notaio I \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, il quale ha omesso nell'atto di correlare il diritto di superficie al piano (inserto A), anche se tale disattenzione rimane senza rilievo per stabilire l'estensione del diritto di superficie nei confronti di terzi in buona fede. Quanto alla lettera 25 ottobre 1995 dell'avv. G \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, successiva di 18 mesi alla firma del contratto (e non precedente, come ha scritto il primo giudice), essa non distingue tra garage coperto e rampa, ma accenna unicamente alla

possibilità concessa a E \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ di sistemare la parte sottostante il garage. Per l'appellante, inoltre, l'interpretazione del Pretore, secondo cui le parti all'accordo si sono dipartite dal malinteso che già nel 1963 il diritto di superficie riguardasse anche la rampa, è sbagliata. Non solo perché la planimetria del 1963, antecedente la costruzione della strada coattiva e dell'autorimessa, era solo indicativa, ma anche perché le parti al contratto del 1994 intendevano sostituire il piano a registro fondiario con un piano nuovo che corrispondesse alla situazione esistente. a) Nei confronti di terzi che non hanno partecipato all'accordo poco importano intanto, nella misura in cui non trovano riscontro nell'atto costitutivo, le motivazioni (e gli eventuali malintesi) personali delle parti al contratto del 30 maggio 1994, quand'anche esse siano state determinanti per formare la volontà dei firmatari al momento di costituire la servitù (sopra, consid. 9). Per le stesse ragioni poco giovano ai fini dell'attuale giudizio i ragguagli dell'avv. G \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, pur essendo in effetti posteriori al nuovo contratto di servitù e volti unicamente a confermare la possibilità di eseguire un'opera anche sotto il garage. Checché dica l'appellante, il testo dell'atto costitutivo del 30 maggio 1994 è chiaro per quel che riguarda il diritto di superficie, esteso all'intera area sottostante l'autorimessa, nel senso che concede al titolare delle proprietà per piani n. 14 \_\_\_\_\_ 2 e 14 \_\_\_\_\_ 4 il diritto di usare – come nel passato – la superficie e di sistemarla a suo piacimento. Né può revocarsi in dubbio che il rinvio all'inserito A riguardasse unicamente la costituzione del diritto di passo – pacificamente estraneo alla vertenza in esame – per illustrarne il tracciato e non si riferisse anche al diritto di superficie, il punto 3 del patto limitandosi a rinviare alla premessa n. 2 e alla planimetria del 3 aprile 1963 (in cui il diritto di superficie seguiva il perimetro della costruenda autorimessa). In condizioni del genere l'indicazione, nel menzionato inserito A, dell'area di 80 m<sup>2</sup> (comprendente il perimetro del garage e la rampa), ancorché fonte di confusione fra le parti in causa, non giustifica ancora di estendere il diritto di superficie nel senso invocato dall'appellante. b) Che poi il testo dell'accordo fosse frutto di un errore è possibile. Mal si comprende tuttavia la mancata reazione dei convenuti, assistiti da un legale, di fronte alla chiara formulazione dell'atto. A parte ciò, non è dato a divedere come l'appellante potrebbe valersi di un errore essenziale nei confronti degli attori che non hanno partecipato alla stipulazione del contratto di servitù. Per tacere del fatto che l'appellante nemmeno pretende di non essere vincolata a quel contratto in ragione di un siffatto errore. c) L'appellante non può rimproverare al Pretore nemmeno di avere prospettato a torto un malinteso fra le parti al contratto di servitù quando ha rilevato che per costoro il diritto di superficie si estendeva alla rampa già nel contratto del 1963. A parte l'irrelevanza – per quanto si è detto – di un tale malinteso ai fini di un'interpretazione fondata sulla buona fede nel registro fondiario, l'appellante dimentica che l'accertamento del primo giudice trova riscontro nelle risultanze istruttorie (per esempio nella deposizione rogatoriale 8 aprile 2008 di W \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, pag. 4 seg.: “Dieses Baurecht gab es offensichtlich schon seit den 60er Jahren (...). Das Baurecht hatte bereits zuvor im gleichen Umfang Bestand (...)”, e in quella di \_\_\_\_\_, pag. 4: “Mein Wille war, den Ist-Zustand bezüglich des Ausmasses des Baurechts (80 m<sup>2</sup>) festzuhalten und zwar in einem Plan”). Anche al proposito l'appello è destinato quindi all'insuccesso.

#### **E. 14**

L'appellante contesta che il contratto di precisazione ed esecuzione della servitù sia stato incentrato sull'estensione verticale, ma non orizzontale della servitù medesima, facendo notare che un diritto di superficie “riguarda l'intero immobile che vi sorge, non solo una parte dello stesso” e che “il diritto di costruzione non può (...) essere limitato a un solo

piano, ma si estende all'intera unità funzionale edificata". Ciò posto, essa lamenta una violazione dell'art. 738 CC, adducendo che in virtù dell'art. 779 b CC le disposizioni contrattuali sugli effetti e l'estensione del diritto di superficie, segnatamente sulla situazione, la struttura, il volume e la destinazione delle costruzioni, come pure l'uso delle aree non costruite necessarie per l'esercizio del diritto, sono vincolanti per ogni acquirente del diritto e del fondo gravato. A suo parere il Pretore non poteva ritenere che la specifica di "autorimessa" bastasse per reputare l'iscrizione nel registro fondiario sufficientemente chiara e rendesse superfluo un esame in base al titolo di acquisto e alle modalità di esecuzione. Essa ricorda che sin dall'edificazione del fabbricato, nella parte inferiore di quest'ultimo hanno trovato spazio – sotto la rampa – gli allacciamenti tecnici della sua abitazione e che proprio in ragione di ciò il contratto del 30 maggio 1994 ha precisato il diritto di superficie, sicché la sua estensione non può limitarsi "alla sola parte che serve per posteggiare le automobili al coperto". Per il resto – soggiunge la convenuta – il Pretore non ha verificato, nonostante gli argomenti sottopostigli, come un terzo in buona fede debba interpretare i documenti giustificativi inerenti al diritto di superficie, offendendo così anche il suo diritto di essere sentita. Documenti che, sia per quel che è del contratto sia per quanto attiene alla planimetria, inducono a concludere che quel diritto comprende anche la rampa, coerentemente con le modalità di costruzione e lo stato di fatto dell'autorimessa. Non per caso – essa prosegue – il Pretore ha rilevato un'interdipendenza strutturale dell'autorimessa con l'uso fatto per molto tempo del fabbricato, la cui sottocostruzione – come ha egli ha accertato – si estende tanto sotto il perimetro del garage quanto sotto il perimetro della rampa. a) La convenuta non può dolersi che il Pretore si sia limitato a considerare l'iscrizione del diritto di superficie nel registro fondiario, ritenendola sufficientemente chiara. In primo luogo, per esplicitare effetti di natura reale le clausole che precisano l'estensione di un diritto di superficie devono essere oggetto di pubblicità nel registro fondiario anche in applicazione dell'art. 779 b CC ( Ballif in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 7 ad art. 779 b ). Inoltre, la censura dell'appellante è smentita dagli atti, il Pretore avendo ricordato che in concreto il diritto di superficie e il diritto di passo sono funzionali l'uno all'altro e imponevano così un esame sulla scorta del titolo di acquisto (sentenza impugnata, pag. 4 in basso). b) Al limite del pretesto appare poi il rimprovero dell'appellante al primo giudice di non avere verificato, offendendo il suo diritto di essere sentita, come i documenti giustificativi inerenti al diritto di superficie andassero interpretati da un terzo in buona fede. Il Pretore ha rilevato invece come in un caso del genere "i motivi e le circostanze personali e individuali, determinanti tra le parti originarie per costituire la reciproca e concordante volontà, non possono essere opposte ai successori in buona fede, nella misura in cui non siano riconoscibili nel testo del contratto o altrimenti" (sentenza impugnata, pag. 8). Quanto all'applicazione nella fattispecie dei principi interpretativi per determinare l'estensione di una servitù, già si è detto (consid. 13a). c) Molto più delicata è la questione di sapere se la nota precisazione contrattuale del diritto di superficie non si limitasse alla parte sottostante del fabbricato e dovesse necessariamente estendersi all'intera unità funzionale edificata. L'argomento, pur sollevato in prima sede (memoriale conclusivo, pag. 18), non è stato esaminato dal Pretore, stando al quale l'evidente interdipendenza strutturale tra la rampa e l'autorimessa non osta alla definizione di regimi giuridici diversi per le due opere (sentenza impugnata, pag. 8). Ora, che la sottocostruzione si estenda non soltanto al perimetro dell'autorimessa, ma anche a quello della rampa è pacifico. Dalle fotografie accluse al verbale di sopralluogo del 10 febbraio 2009 si evince del resto in modo inequivocabile che sotto la piattaforma di accesso si trova un ripostiglio con le condotte

dell'acqua, di modo che il soffitto del ripostiglio corrisponde all'area occupata dalla rampa. Certo, gli attori sembrano obiettare che la realizzazione di quell'opera sotto la rampa è abusiva (osservazioni, pag. 20 e 22). Ciò non toglie che la possibilità di sistemare l'area sottostante l'autorimessa a discrezione del proprietario delle unità n. 14 \_\_\_\_\_ 2 e 14 \_\_\_\_\_ 4 figurava già nell'atto costitutivo. A parte ciò, l'unità strutturale tra rampa e parte sottostante sussiste a prescindere dall'esistenza di quel ripostiglio (v. doc. 24, sezione A-A). Dandosi una siffatta unità strutturale e funzionale, la rampa e la costruzione sottostante non possono soggiacere a due regimi giuridici diversi. Un diritto di superficie non è applicabile a singoli piani di un edificio (art. 675 cpv. 2 CC) e una costruzione al beneficio di tale servitù deve distinguersi, dal profilo edilizio e funzionale, da ogni altra costruzione sul fondo serviente in modo tale che ogni opera formi un'unità edilizia e funzionale a sé stante e indipendente ( Isler/Gross in: Basler Kommentar, op. cit., n. 14 e 15 ad art. 779 CC con riferimenti). Ciò che in concreto, per quanto testé illustrato, non si verifica per la rampa, da un lato, e per la sottocostruzione al beneficio di un diritto di superficie, dall'altro. E come un contratto che non osservi questa restrizione va dichiarato giuridicamente nullo (DTF 111 II 134), così anche il giudice chiamato a interpretare il contenuto di una servitù siffatta non può fare astrazione da tale principio. In condizioni del genere l'accertamento del Pretore, secondo cui la rampa di accesso all'autorimessa è oggetto unicamente di un diritto di passo quantunque la sottocostruzione – a essa strutturalmente legata – sia incontestatamente soggetta a un diritto di superficie non resiste alla critica. d) Dovendosi accogliere l'appello sulla questione principale già per questa ragione, risulta superfluo interrogarsi se – a parte ciò – lo stato fisico reale e visibile esternamente del fondo prevalessse, comunque sia, sulla buona fede degli attori (DTF 137 III 149 consid. 3.3.2 e 3.3.3). E si rivela senza interesse anche la questione di sapere se il Pretore abbia – a ragione o a torto – accolto l'istanza di restituzione in intero degli attori del 9 dicembre 2013. Al riguardo non giova pertanto attardarsi.

## **E. 15**

Da ultimo l'appellante contesta, anche nell'eventualità in cui la sua domanda principale fosse accolta, l'ammontare del valore litigioso che il Pretore ha fissato in fr. 300 000.– in ragione dell' "enjeu principale di questa vicenda, ossia due/tre posti auto esterni e l'assai notevole valore dei terreni in quella zona" (sentenza impugnata, pag. 10). Essa chiede di limitare tale valore a fr. 34 000.–, riducendo di conseguenza la tassa di giustizia da fr. 12 000.– a fr. 3400.– e le ripetibili da fr. 27 000.– a fr. 6800.–. A suo parere, il calcolo del primo giudice è arbitrario, poiché a fronte di una superficie di 34 m<sup>2</sup> (doc. 24) esso si diparte da un valore del terreno di fr. 8824.–/ m<sup>2</sup>, manifestamente esagerato anche per una rampa in posizione pregiata. A parere l'appellante tra il valore del terreno gravato da un diritto di superficie e quello del terreno gravato da un diritto di passo si giustifica al massimo una differenza di fr. 1000.–/ m<sup>2</sup>. a) Nelle cause relative a servitù il valore litigioso era determinato, nel diritto di procedura cantonale, da quello che tali diritti avevano per il fondo dominante o dal deprezzamento che tali diritti comportavano per il fondo serviente, se esso era maggiore (art. 9 cpv. 3 CPC ticinese; identico principio vige nel diritto di procedura attuale: I CCA, sentenza inc. 11.2017.84 del 5 aprile 2019, consid. 4b con rinvii). Nella fattispecie v'è da domandarsi se un diritto di superficie sulla rampa in questione e la conseguente possibilità per i proprietari del fondo dominante di fruire sulla medesima non solo di un'area di accesso, ma anche di parcheggio, determini un maggior valore di fr. 300 000.–, come reputa il Pretore. D'altro lato anche la stima di fr. 34 000.– prospettata dall'appellante appare poco verosimile. Considerata l'ipotesi di fruire su un'area come quella

in discorso di un parcheggio per due automobili di modeste dimensioni, il maggior valore che il fondo dominante avrebbe potuto ritrarre può essere stimato prudenzialmente in fr. 100 000.–. b) Per il resto l'appellante non discute l'argomento del primo giudice, che ha giustificato l'applicazione della tariffa massima per il calcolo delle ripetibili in ragione dell'”enorme dispendio di patrocinio che ha generato questa causa”. Non scorgendosi motivo, vista la complessità della causa e la mole di lavoro che ha cagionato l'esame della petizione, di scostarsi da tale orientamento anche per il calcolo della tassa di giustizia (art. 2 LTG), si giustifica di fissare l'emolumento in fr. 8000.– e di limitare le ripetibili complessive di prima sede (spettanti anche al convenuto PI 1, cui non può imporsi la richiesta di ridurre a fr. 6800.– l'indennità di parte) a fr. 15 000.–. In questa misura l'appello merita dunque accoglimento.

#### **E. 16**

Le spese dell'attuale giudizio seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per quel che è dell'appello di AP 1, gli oneri vanno a carico degli attori, i quali rifonderanno all'appellante, assistita da un legale, un'adeguata indennità per ripetibili. Per quanto attiene invece all'appello di PI 1, gli oneri, commisurati al fatto che la decisione odierna si esaurisce in una dichiarazione di non entrata in materia (art. 21 LTG), sono addebitati al medesimo, con obbligo di rifondere agli attori, patrocinati da un legale, un'adeguata indennità per ripetibili commisurata all'impegno che un legale solerte e diligente avrebbe dedicato alla stesura di osservazioni a un appello irricevibile.

#### **E. 17**

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.